

**Unterschleißheim - Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 140,  
1. Änderung des BPlan Hollern II**

## **Einschätzung zum B-Plan Entwurf**

Stand 04.06.2010

**gebhard konzepte**  
landschaftsarchitekten BDLA, DWB  
hubertusstraße 4  
80639 München  
tel 089 961 60 89-0  
fax 089 961 60 89-69

## **Inhalt**

1. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	3
Aktuelle Vegetation und Flora .....	3
Fauna .....	4
Boden.....	6
2. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	8
Maßnahmen zur Vermeidung.....	8
Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 42 Abs. 5 BNatSchG) .....	9
Ausgleich .....	10

## 1. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen



Bestand



Planung

### Aktuelle Vegetation und Flora

#### Beschreibung

Potentielle natürliche Vegetation

In Bezug auf die potentielle natürliche Vegetation (pnV) ist das Untersuchungsgebiet dem Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald zuzuordnen.

Vorhandene Vegetation

Die heutige reale Vegetation weist im Untersuchungsgebiet im nördlichen Teil überwiegend die Eiche und im südlichen Teil die Eiche und Esche als Leitbaumart auf. Die aufgenommenen Bäume haben Stammdurchmesser von 20-350 cm.

Insgesamt handelt es sich um einen strukturreichen, naturnahen Laubmischwaldbestand mit zahlreichen älteren Bäumen, die in relativ großem Umfang Höhlen, Spalten und Totholz aufweisen. Der Baumbestandsplan im Anhang zeigt den aktuellen Baumbestand des Planungsgebietes. Zu beachten ist, dass gerade die abgängigen bzw. sanierungsbedürftigen Gehölze aufgrund des hohen Totholzanteils und des Höhlenreichtums von besonderem Habitatwert sind. Einzelne wertvolle Charakterbäume sind ebenfalls gesondert gekennzeichnet. (vgl. Baumbestandsplan im Anhang)

Im Untersuchungsgebiet sind weder gesetzlich geschützte noch kartierte Biotop vorhanden. Das südwestlich liegende Grundstück (Flur Nr.1002/2) gehört zu den in Unterschleißheim kartierten Biotopen (Nr.120). Die zu untersuchende Fläche steht in ökologisch-funktionalem Zusammenhang mit diesem Biotop. Die 1,6 ha große Fläche des Biotops besteht aus einer artenreichen Baumschicht aus Eichen-Eschen-Großbäumen, die relativ weit auseinander stehen und einer zweiten Baumschicht aus jüngeren einstämmigen Gehölzen, wie Eberesche, Spitz- und Feld-Ahorn, sowie einer artenreichen Krautschicht aus heimischen, standortgerechten Arten, die stark durch Mahd geprägt ist.

Östlich entlang der Ingolstädter Straße liegt ein weiteres kartiertes Biotop mit der Nr. 121. Die ca. 0,3 ha große Hecke besteht aus mehrstämmigen alten Eschen und einer artenreichen und gut eingewachsenen Strauch- und Krautschicht.

Insgesamt ist der Gehölzbestand im Zusammenhang mit den umgebenden Gehölzflächen als landschaftstypischer, seltener und nur schwer regenerierbarer Lohwaldrest einzustufen.

## **Auswirkung**

### Baubedingte Auswirkungen

Für die geplanten Maßnahmen muss ein großer Bestandteil des wertvollen Baumbestandes gefällt werden.

### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Bei Erhalt der Bäume muss ein Baumschutz erfolgen und eine entsprechende Art der Baugrubenverbauung gewählt werden.

## **Bewertung des planerischen Eingriffs**

Die geplanten Eingriffe in die Pflanzenwelt sind insgesamt als hoch einzustufen. Mindestens 130 Bäume müssen gefällt werden und ein Großteil der Fläche neu versiegelt werden. Neue Baumpflanzungen sind auf der Fläche nicht vorgesehen und so wird sich die Begrünung auf die Bestandsbäume- und Sträucher im Randbereich beschränken.

Es sind deshalb Umweltauswirkungen von einer hohen Erheblichkeit zu erwarten.

## **Fauna**

### **Beschreibung**

Das Vorkommen der Tierwelt in der Landschaft vollzieht sich in enger Abhängigkeit, aber auch gegenseitiger Verknüpfung mit der Pflanzenwelt. Die Vielfalt an Arten ist dabei bedingt durch das vorhandene Lebensraumangebot mit jeweiligem Ausstattungsgrad, Größe und äußeren Randeinflüssen.

Die zu untersuchende Fläche bietet durch den alten Baumbestand, der bereits einen gewissen Totholzanteil im oberen Kronenbereich aufweist und der Lage des Gebietes innerhalb eines landschaftlichen „Parkgefüges“ Lebensraum für verschiedene Tierarten, wie Kleiber und Meisen.

Es besteht auch ein Verdacht auf das Vorkommen von Anhang IV Arten der FFH-Richtlinie, wie z. B. Specht und Fledermaus.

### **Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 30.01.2009 (von Schwaiger und Burbach, Freising, Betrachtung Flurstück Nr.: 1968) und der Zwischenbericht zur Vogel- und Fledermauserfassung vom 27.05.2010 (von Schwaiger und Burbach, Freising, Betrachtung Flurstück Nr.: 1968/3, 1968/4, 1968/9, 1968/10) kommen zu folgenden Ergebnissen:**

Nach der Fledermausdatenbank der Koordinationsstelle Südbayern sind im Bereich der Topographischen Karte 7735, auf der auch das Untersuchungsgebiet liegt, sechs Arten nachgewiesen. Ferner liegen Nachweise zahlreicher unbestimmter Individuen sowie aus den schwierig bestimmbareren Gattungen Plecotus und Pipistrellus vor. Vorkommen fünf weiterer Arten sind potenziell zu erwarten.

Aus dem Untersuchungsgebiet sind keine Fledermausnachweise dokumentiert, da keine konkrete Nachsuche erfolgte. Aufgrund der vorgefundenen Lebensraumausstattung ist das Vorkommen der vorgenannten Gattungen allerdings wahrscheinlich.

Von den beiden bisher nachgewiesenen, Baumhöhlen bewohnenden Fledermausarten Rauhhaufledermaus und Großer Abendsegler sind Quartiere im nächsten Umfeld zum Gelände anzunehmen: der Große Abendsegler scheint Baumquartiere im Park zu nutzen, Verstecke der Rauhhaufledermaus sind direkt auf dem Gelände wahrscheinlich.

Die in Bayern nachgewiesenen Brutvogelarten besiedeln praktisch alle vorhandenen Lebensräume. Die Vögel stellen in Mitteleuropa die artenreichste Wirbeltierklasse dar. Auf Basis von zwei Begehungen im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden 20 Vogelarten

nachgewiesen. Die Begehungen erfolgten außerhalb der Brutzeit und sind daher nicht vollständig. Aufgrund der Abschätzungen ist mit Vorkommen von bis zu etwa 63 Arten zu rechnen, wobei bis zu 36 Arten mit einer relativ hohen Wahrscheinlichkeit von Brutvorkommen zu rechnen ist, bei weiteren elf mit einer geringen. Weitere 16 Arten können als Gäste auftreten. Gelegentliche Vorkommen von weiteren, nicht brütenden Arten auf dem Durchzug, zur Nahrungssuche etc. sind möglich, es ist allerdings nicht mit signifikanten Beständen zu rechnen.

Unter den potenziell vorkommenden Arten sind drei nach der Roten Liste Bayern gefährdet, neun in der Vorwarnliste zur Roten Liste (BayLfU 2003) aufgeführt.

## **Auswirkung**

### Baubedingte Auswirkungen

Es kommt evtl. zu Störungen und Beeinträchtigungen durch Bauverkehr und Baulärm.

#### **Fledermäuse**

Ein besonderes Risiko direkter Individuenverluste infolge der Baumaßnahmen ist nicht zu erwarten, da dies durch die vorherige Kontrolle möglicher Quartiere (V 1) ausgeschlossen werden kann. Für die näher behandelten Arten ist davon auszugehen, dass eventuell vorhandene Tiere einen anderen (ggf. künstlichen) Neststandort im Umfeld annehmen. Hierzu erfolgen unterstützend vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Anbringen von Fledermausnistkästen – CEF-Maßnahme 1).

Eine Beseitigung von Höhlenbäumen kann zur Beeinträchtigung der gem. Anhang IV FFHRL europarechtlich streng geschützte Fledermausarten führen (Schadungsverbot nach § 42 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG).

Die Konsequenzen hieraus können erst nach Vorliegen der kompletten Daten abgeschätzt werden.

Durch die Entfernung eines großen Bestandteils des Lohwaldrestes muss davon ausgegangen werden, dass schützenswerte Arten geschädigt werden und es für diese nicht genug Ausweichraum gibt. Das bedeutet, dass CEF-1-Maßnahmen (Anbringung von Fledermauskästen) nicht ausreichend sein werden.

Bei den betroffenen Arten handelt es sich um Besiedler von Baumhöhlen, die nicht problemlos auf Nistkästen ausweichen können. Für diese Gruppe ist es erforderlich, in räumlicher Nähe (Stadtgebiet) eine (je nach aktuellem Zustand) mindestens doppelt so große, bereits ältere Waldfläche so zu entwickeln, dass dort eine höhlenreiche Bestandsstruktur entsteht. Zusätzlich ist zur Sicherung des verbleibenden Gehölzrestes im Südosten des Planungsgebietes die Ausweisung des Lohwalrestes als Landschaftsbestandteil, der geschützt werden und ggf. eingezäunt werden muss, notwendig.

Die Funktionalität beanspruchter Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang kann daher erst bei Vorliegen der abschließenden Prüfung und voraussichtlich nur durch einen umfassenden Ausgleich gewahrt werden. Nur dann wird das Schädungsverbot des § 42 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 42 Abs. 5 BNatSchG für dieses Vorhaben i. S. v. § 21 Abs. 2 S. 1 BauGB trotz direkter Verluste von möglichen Fortpflanzungsstätten nicht verletzt.

Aufgrund der weitgehenden Beseitigung des Gehölzbestandes sind keine über die bereits geschilderten Auswirkungen hinausgehenden Beeinträchtigungen durch Störungen anzunehmen. Wesentliche Störungen möglicher Vorkommen im Umfeld sind auszuschließen, da sich die Maßnahme auf das Gebiet des Bebauungsplanes beschränkt.

Ob Verstöße gegen das Störungsverbot des § 42 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 42 Abs. 5 BNatSchG vorliegen, muss in Abstimmung mit dem Büro Schwaiger und Burbach noch eingehend geprüft werden.

## Brutvögel

Ein besonderes Risiko direkter Individuenverluste infolge der Baumaßnahmen ist nicht zu erwarten, da keine Lockwirkung auf adulte Vögel zu vermelden ist und eine Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Nestern und Eiern durch eine vollständige Beseitigung aller Gehölze bzw. sonstiger Strukturen, in denen die Arten einen Nistplatz finden können, in den Zeiten außerhalb der Brutsaison vermieden werden kann (V 2).

Für die vier näher behandelten Arten der Roten Liste bzw. Vorwarnliste ist davon auszugehen, dass eventuell vorhandene Tiere einen anderen (ggf. künstlichen) Neststandort im Umfeld annehmen. Für Gartenrotschwanz und Feldsperling erfolgen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Anbringen von Nistkästen – CEF-Maßnahme 1).

Die Entfernung eines großen Teiles des alten Baumbestandes reduziert die Ausweichmöglichkeiten für Brutvögel in hohem Maße. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass mit der Umsetzung von CEF-Maßnahme 1 der Fortbestand des notwendigen Lebensraumangebotes nicht in vollem Umfang gewährleistet werden kann.

Eine Beseitigung von Höhlenbäumen kann zur Beeinträchtigung von europäischen Vogelarten führen (Schadigungsverbot nach § 42 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG).

Daher kann zum jetzigen Stand der Planung noch nicht ausgeschlossen werden, dass die Funktionalität beanspruchter Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt und das Schadigungsverbot des § 42 Abs. 1 BNatSchG wird i. V. m. § 42 Abs. 5 BNatSchG für dieses Vorhaben i. S. v. § 21 Abs. 2 S. 1 BauGB trotz direkter Verluste von nachweislichen oder möglichen Fortpflanzungsstätten, teils auch dauerhafter Natur, nicht verletzt wird.

Störungen sind für die im Eingriffsbereich brütenden Arten bereits durch die Vorbelastungen (Lärmentwicklung der umgebenden Straßen) zu konstatieren. Es ist nicht damit zu rechnen, dass es durch Störungen zu über die bereits bei der Prognose des Schadigungsgebotes geschilderten Auswirkungen hinausgehenden Beeinträchtigungen kommt. Wesentliche zusätzliche Belastungen während des Baus im Umfeld der Maßnahme sind kaum zu erwarten und zeitlich sowie räumlich beschränkt, so dass nicht mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Populationen zu rechnen ist. Ob Verstöße gegen das Störungsverbot des § 42 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 42 Abs. 5 BNatSchG vorliegen muss in Abstimmung mit dem Büro Schwaiger und Burbach noch eingehend geprüft werden.

## Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Verlust von Lebensraum ohne Ersatzpflanzung oder Erhalt von Bestandsgehölzen kann sich auf der Fläche kein entsprechender Artbestand etablieren. Die Tiere werden auf die umliegenden Flächen, u.a. die biotopkartierten Flächen 120 und 121 ausweichen.

## **Bewertung**

Die faunistischen Vorkommen und Artenzusammensetzungen sind insgesamt als sehr wertvoll einzustufen.

Das Schutzgut Tiere besitzt eine hohe Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Nutzung. Die Fläche ist momentan vermutlich sehr artenreich. Durch Erhaltung der Randbereiche als wichtige Lebensräume könnte die Artenvielfalt nur z.T. weiterhin erhalten bleiben.

Es sind deshalb Umweltauswirkungen von einer hohen Erheblichkeit zu erwarten.

Aufgrund der Lebensraumausstattung, v. a. der Altbaumbestände ist davon auszugehen, dass gem. Anhang IV FFH-RL europarechtlich streng geschützte Fledermausarten und europäische Vogelarten i. S. v. Art. 1 VRL beeinträchtigt werden. Hingegen kann eine Betroffenheit von europarechtlich oder national streng geschützten Pflanzenarten oder von weiteren europarechtlich oder nach nationalem Recht streng geschützten Arten ausgeschlossen werden.

## **Boden**

### **Beschreibung**

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum Münchener Ebene im Bereich der Garchingener Schotterzunge, auf einer Höhe von ca. 470 bis ca. 475 m über NN.

Die Münchner Ebene, deren geologischer Untergrund aus Niederterrassenschottern besteht, ist ein vorwiegend ebenes Gebiet mit leichter Neigung nach Norden. Aufgrund der unterschiedlichen Bodenentwicklungen in Abhängigkeit zum variierenden Grundwasserstand entwickelten sich verschiedene landschaftsökologische Raumeinheiten. Das Untersuchungsgebiet liegt im Übergangsbereich zwischen trockener Heidezone im Osten und Südosten und der feuchten Mooszone im Nordwesten.

#### Biotische Lebensraumfunktion

Auf dem Untersuchungsgebiet befinden sich Bestandsgebäude, sowie das Danfoss-Gebäude mit Nebengebäude und 2 Parkplätze. Große Teile des Gebiets sind Wiesenflächen mit altem Baumbestand.

#### Leistungsfähigkeit des Bodens - Filter- und Pufferfunktion

Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Filter und Puffer ist im Untersuchungsgebiet gegeben. Im Bereich des Parkplatzes sowie des Danfoss-Gebäudes (mit Vorplatz und Zufahrt) ist die Leistungsfähigkeit des Bodens als Filter und Puffer eingeschränkt.

#### Vorbelastungen

Auf dem Grundstück sind keine Altlasten zu vermuten.

Die Auffüllungen im Bereich des Parkplatzes sind lt. Bodengutachten Büro Dr. Behringer (09.06.2008) standorttypische Kiese und Sande.

### **Auswirkung**

#### Baubedingte Auswirkungen

Durch die Planung und den hohen Versiegelungsgrad auf der Fläche wird die Leistungsfähigkeit des Bodens als Filter und Puffer stark eingeschränkt. Einbauten wie Fundamente etc. führen zu dauerhaften Verdichtungen. Es besteht die Gefahr, dass während der Bautätigkeit Stoffeinträge in den Boden stattfinden.

#### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das Bauvorhaben bedeutet einen sehr großen Eingriff in den Untergrund. Dies hat den Verlust von offenen Bodenflächen zur Folge. Die Überbauung und Versiegelung, die im Bebauungsplanentwurf ausgewiesen ist, bewirkt eine Steigerung der Versiegelung von zur Zeit ca. 44% auf ca. 70 %. Wobei nicht auf die vorhandene Versiegelung Rücksicht genommen wird. So werden ca. 6.700 m<sup>2</sup> neu versiegelt, während ca. 3.300 m<sup>2</sup> der heute versiegelten Flächen außerhalb der Baufenster liegen.

Es entstehen dadurch nennenswerte betriebsbedingte Belastungen.

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
<b>unversiegelte Flächen:</b>	18.000 m <sup>2</sup> (ca. 55%)	9.600 m <sup>2</sup> (ca. 30 %)
<b>versiegelte Flächen:</b>	14.400 m <sup>2</sup> (ca. 45%)	22.800 m <sup>2</sup> (ca. 70%)
<b>Gesamtfläche:</b>	32.400 m <sup>2</sup> (100 %)	32.400 m <sup>2</sup> (100%)

### **Bewertung**

Das Schutzgut Boden besitzt eine hohe Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Nutzung.

Durch die geplante Bebauung mit stark zunehmender Versiegelung findet ein wesentlicher Eingriff in den Boden statt. Sämtliche Bodenfunktionen sind dadurch negativ betroffen.

Es werden größere Flächen verändert und das Bauvorhaben zieht einen Verlust von offenen Bodenflächen nach sich. Zudem führt es zu einer dauerhaften Versiegelung von Bodenflächen.

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren (z.B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Entsiegelung von heute versiegelter Flächen).

Aufgrund der hohen Versiegelung sind insgesamt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

## 2. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

### Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 30.01.2009 gefordert, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 VRL zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 42 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

Maßn.- Nr.	Vermeidungsmaßnahmen	abzuleiten von der Betroffenheit der Arten:
V1	Richtiges Vorgehen bei der Rodung: Rodung potenzieller Brut oder Quartierbäume nur in Zusammenarbeit mit einem Experten, der am Rodungstag eine Nutzung der Bäume durch Vögel oder Fledermäuse ausschließen kann.	Fledermäuse (verschiedene Arten, ausgenommen Gebäudefledermäuse) Vögel (verschiedene Arten)
V2	Durchführung aller Rodungs- und Gehölzschnittmaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten außerhalb der Brutsaison, in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar. Im gleichen Zeitraum erfolgt die Räumung des gesamten Baufeldes und somit die Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz, Quartier oder Unterschlupf dienender Strukturen.	Vögel (verschiedene Arten)
V3	Vogelgefährdende Glasflächen in Form von transparenten Abschirmungswänden, Durchgängen etc. werden vermieden bzw. durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem, bedrucktem, etc. Glas entschärft (vgl. z. B. <a href="http://www.vogelglas.info/">http://www.vogelglas.info/</a> ). Die Anbringung von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, Verluste zu verhindern.	Vögel (verschiedene Arten)

**Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität  
(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 42 Abs. 5 BNatSchG)**

Aus den Untersuchungen im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergibt sich die Notwendigkeit zur Durchführung vorgezogener Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (sogenannte CEF-Maßnahmen).

Diese sind begründet in den Lebensraumverlusten einiger potenziell vorkommender Fledermausarten, bei denen auf Basis eines sogenannten „worst-case-szenarios“ die Wahrung der ökologischen Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang ansonsten nicht sicher angenommen werden kann.

<b>Maßn.-Nr.</b>	<b>Vermeidungsmaßnahmen</b>	<b>abzuleiten von der Betroffenheit der Arten:</b>
CEF1	Kurz- bis mittelfristiger Ausgleich des Quartierverlusts durch künstliche Nisthilfen: Bereitstellung von 20 Fledermauskästen und 8 Vogelnistkästen (darunter 4 Halbhöhlen). Anbringung vor Rodung der Altbäume von fachkundigen Personen im Umfeld.  Die Standorte dieser Kastengruppen sollten mittels GPS vermessen und der Koordinationsstelle für Fledermausschutz mitgeteilt werden damit eine Erfolgskontrolle möglich ist.	Fledermäuse (verschiedene Arten, ausgenommen Gebäudefledermäuse) Vögel (verschiedene Arten)
CEF2	Bei weiteren betroffenen Arten handelt es sich um Besiedler von Baumhöhlen, die nicht problemlos auf Nistkästen ausweichen können. Für diese Gruppe ist es erforderlich, in räumlicher Nähe (Stadtgebiet) eine (je nach aktuellem Zustand) mindestens doppelt so große, bereits ältere Waldfläche so zu entwickeln, dass dort eine höhlenreiche Bestandsstruktur entsteht.	Fledermäuse (verschiedene Arten ausgenommen Gebäudefledermäuse)

**Vermeidung und Verringerung**

Schutzgut Flora

- Planungsanpassung zum teilweisen Erhalt des Baumbestands
- intensive Durchgrünung zum Ausgleich der hohen Neuversiegelung.

Schutzgut Fauna

- zeitliche Begrenzung der Bauzeit (z.B. Bautätigkeit nicht während der Brut-/Laichzeit)
- Schutz der lebensraumbestimmenden Standortfaktoren (z.B. durch Abpflanzung)
- zeitliche Begrenzung der Bauzeit bzw. Bauzeiten außerhalb der Migrationsphasen
- Schaffung neuer Lebensräume vor Baubeginn (zur zeitlichen Abfolge s. Anhang III-16)

#### Schutzgut Boden

- Planungsanpassung zur Erreichung einer kompakteren Bauweise und somit sparsamen Umgang mit Grund und Boden
- Verwendung wasserdurchlässige Beläge für die oberirdisch geplanten Stellflächen zur Reduzierung der Flächenversiegelung

#### Ausgleich

Aufgrund artenschutzrechtlicher Belange müssen auch „zu rodende“ und „neu zu versiegelnde Flächen“ mit Baurecht gemäß des rechtsverbindlichen B-Planes für die Ausgleichsberechnung herangezogen werden.

Der Lohwaldrest besitzt eine hohe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild und ist deshalb Kategorie III zuzuordnen.

Information:

#### **Kategorie III**

- naturnahe Biotop- und Nutzungstypen
- ökologisch bedeutsame Lebensstätte wie Baumhöhlen
- vermutlich Vorkommen von Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie
- Fläche mit Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Gebiete

#### **Empfohlenes Kompensationsmodell**

- CEF-1-Maßnahmen für Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie
- CEF-2-Maßnahmen (Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplan-Umgriffs)
- Ausgleich über Ökokonto im Rahmen der Eingriffsregelung

Die im Rahmen der Bebauungsplanänderung geplanten Eingriffe in den wertvollen Lohwaldrest können nur bei Vorliegen eines umfänglichen Ausgleichskonzeptes ohne Verletzung der Gebote des § 42 BnatSchG erfolgen. Da durch Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen die Schädigung von Arten nicht restlos ausgeschlossen werden kann, umfasst das notwendige Ausgleichskonzept die Herstellung eines gleichwertigen Lebensraumes durch Aufwertung eines Waldstückes in der Umgebung. Diese flächenhafte Ausgleichsmaßnahme zur Unterstützung betroffener Populationen geschützter Arten ist mit dem notwendigen, noch zu ermittelnden Ausgleich im Rahmen der Eingriffsregelung kombinierbar.